

7. SECTEUR TEOULERE (AUa)

7.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Le site est localisé en continuité nord-ouest et bénéficie de la proximité immédiate du centre et de nombreux équipements (groupes scolaires, gymnase, maison de la santé, ...). Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

Le site est desservi par un chemin rural traversant nord-sud permettant un accès direct au bourg par un lotissement existant en limite sud de la zone.

Il est marqué par un terrain relativement plat. Il présente plusieurs boisements en bosquets ou en alignements en limite ou intégrés au site. Ces éléments arborés constituent une qualité paysagère à maintenir dans les aménagements.

7.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain de cette zone devra assurer une continuité urbaine, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers existants au sud du site, les espaces agricoles et naturels au nord et le cimetière à l'est. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire seront mis en œuvre sur une partie de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.



Fig. 17. Exemple de densité existante sur le lotissement voisin

7.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte interne

Le site, d'une surface totale d'environ 1 ha, compris entre un chemin rural et le cimetière, se limitera à deux accès sur la route des Moulins à vent pour gérer un maillage interne à la zone. La voie principale structurante est-ouest devra ainsi venir mailler l'ensemble du site de façon à permettre une perméabilité des déplacements entre ces deux accès. Les systèmes en impasse ou en enclaves successives sont prohibés.

Des parcours dédiés aux modes doux, en appui sur le réseau viaire ou indépendant de celui-ci, devront s'intégrer dans des espaces collectifs aménagés supports d'aires récréatives, de jardins partagés.

Les liaisons douces

Les liaisons piétonnes devront être assurées et sécurisées pour permettre les déplacements internes au site mais également pour créer du lien avec l'existant : les quartiers existants, les équipements et la zone naturelle et agricole.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Le dimensionnement et le traitement des voiries internes

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, ou cheminements piétons et cycles.

Insertion et traitement paysager

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

Afin de favoriser une meilleure insertion des futures constructions et une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel et agricole, les abords du site devront être traités par du végétal et la mise en place d'alignements boisés. Les boisements existants notamment aux abords du chemin rural ou en limite nord-est de la zone devront être préservés.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Les haies seront constituées d'essences variées. Les haies monospécifiques sont proscrites. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) ne favorisant pas la lecture des paysages et la préservation des cônes de vue.

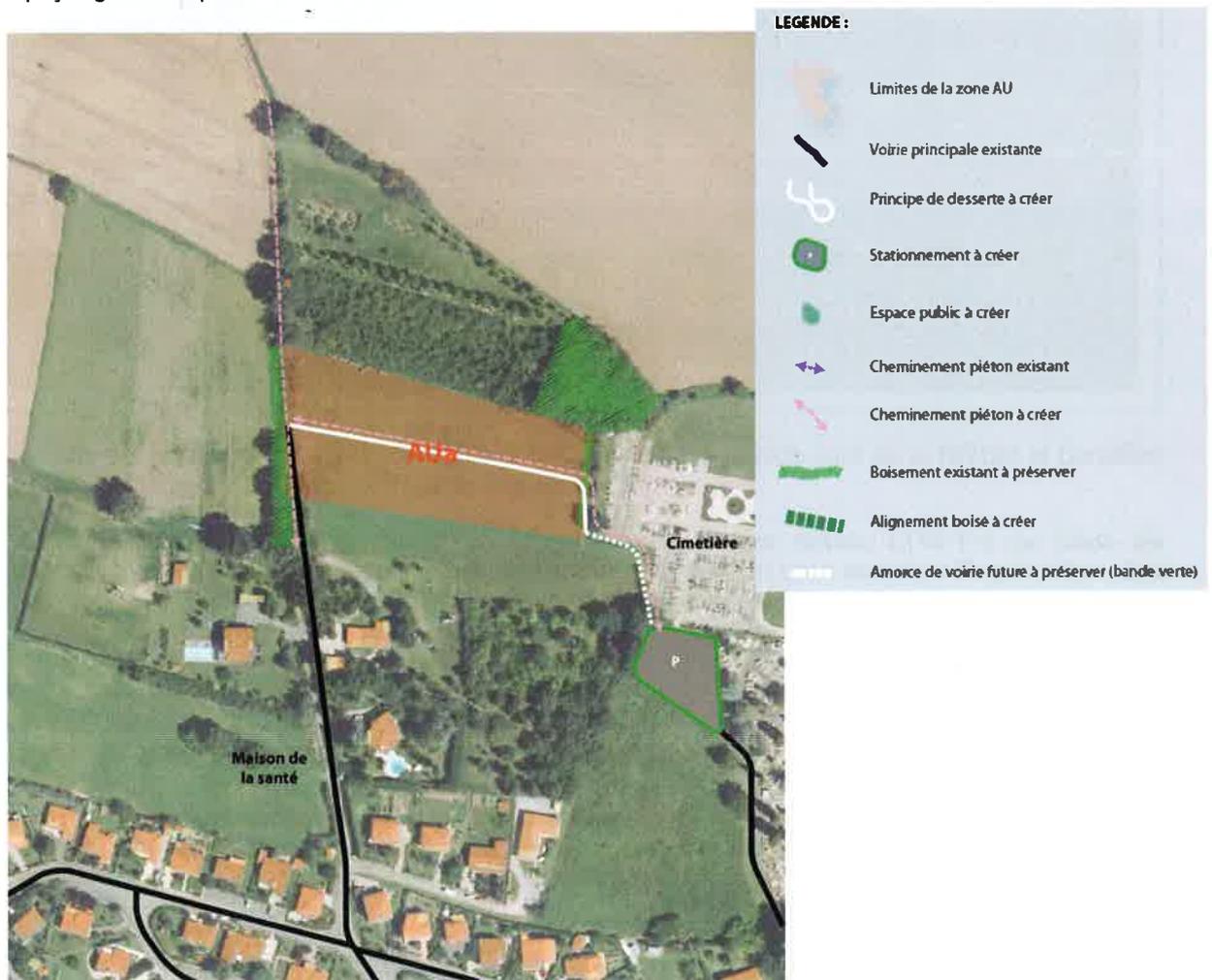


Fig. 18. Schéma d'aménagement du secteur Téoulère